

CONVENZIONE URBANISTICA

Concessionario: _____

Località: **SAN MARTINO VECCHIO.**

L'anno duemilaventidue, il mese di _____ il giorno _____
in Montecorvino Rovella (SA), senza l'assistenza di testimoni per espressa concorde
rinunzia dei componenti, sono presenti i signori:

- **Ing. Paolo Carrafiello**, Responsabile Area Tecnica del Comune di Montecorvino Rovella, il quale agisce in questo atto in nome e per conto del Comune di Montecorvino Rovella, CF. _____, nel seguito denominato anche "Comune", da una parte;
- Sig. **Falcone Adriano** nato a Battipaglia (SA) il 08/07/1964, Codice Fiscale FLC DRN 64L08 A717A e la Sig.ra **D'Angelo Antonietta** nata a Giffoni Valle Piana (SA) il 29/07/1967, Codice Fiscale DNG NNT 67L69 E027I entrambi residenti in Montecorvino Rovella alla Via dei Sabini, 4, nel seguito denominati anche "richiedenti", proprietari del fabbricato distinto all'Agenzia del Territorio di Salerno al foglio **32** particella n. **120** sub **8-14-1-11**, particella n. **122 e 114**, foglio **15** particella n. **368**, dall'altra;

PREMESSO

- **Che** con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 29/07/2021 è stato approvato, ai sensi della L.R. Campania n. 16/2004 e s.m.i. e relativo Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5/2011, il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) integrato con il Rapporto Ambientale (V.A.S. e V.I.), e la Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale;
- **Che** con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 29/07/2021 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (REC) adeguato al Regolamento Edilizio-Tipo (RET), di cui all'intesa sancita in sede di Conferenza Governo-Regioni e Comuni il 20 ottobre 2016, recepito con DGR 20 maggio 2017, n. 287;
- **CHE** in data 15/09/2021, prot. n° 14735, i Sigg. **Falcone Adriano e D'Angelo Antonietta** richiedevano il Permesso di Costruire per la "Ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 comma d) del DPR 380/01, del fabbricato unifamiliare ubicato alla via Sabini fraz. San Martino (SA) di Montecorvino Rovella su lotto di terreno riportato all'Agenzia del Territorio di Salerno al foglio **32** particella n. **120** sub **8-14-1-11**, particella n. **122 e 114**, foglio **15** particella n. **368**;
- **CHE** i sopraindicati intervenuti proprietari dichiarano di avere la piena disponibilità dell'area interessata e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica;
- **CHE** il menzionato fabbricato è riportato nell'ambito del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) in zona omogenea "A1 - città storica", per il quale l'articolo n.10 delle norme tecniche di attuazione del PUC stabilisce che per gli interventi diversi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., necessita predisporre apposito Piano Urbanistico Attuativo con funzioni di Piano di Recupero di cui alla L. 457/78, ai sensi dell'art. 26, co. 2, lett. e), L.R. n. 16/04;
- **CHE** l'intervento più idoneo e conveniente rientra tra quelli previsti dall'art. 3, c.1, lett. d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. di ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione, che risulta più efficace anche in relazione al recente aggiornamento del

quadro normativo nazionale e in un'ottica di agevolare la rigenerazione urbana delle città, in quanto le ultime disposizioni di legge consentono di ritenere ammissibili anche per gli edifici ubicati in zone A del PUC le variazioni imposte dalla normativa antisismica, energetica, sull'accessibilità etc..;

- **CHE** la L. 457/78 regola i piani di recupero i quali prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento;
- **CHE** il Sig. Adriano Falcone, nato a Battipaglia il 08/07/1964, e residente in Montecorvino Rovella alla via Sabini n.4, ha presentato in data 09/02/2022 al protocollo Generale dell'Ente al n. 2165, ed integrata il 18/03/2022 al n. 4280, la domanda di preliminare del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per la ristrutturazione edilizia (art. 3, c.1, lett. d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) mediante demolizione e ricostruzione di fabbricato unifamiliare sito in via Sabini n.4, della frazione San Martino del Comune di Montecorvino Rovella, ai sensi dell'art.102 del REC;
- **CHE** con Delibera di Consiglio Comunale n° 115 in data 29/07/2022, si autorizzava ai sensi dell'art. 102 del RUEC, in attuazione dell'art. 10, c.1 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5/2011, la formazione del PUA di iniziativa privata compatibile con il PUC e con i piani di settore comunali, avente valore e portata di Piano di Recupero di cui alla L. 457/78, ai sensi dell'art. 26, co. 2, lett. e), L.R. n. 16/04, a seguito di valutazione preventiva del responsabile del procedimento prot. 4172 del 16/03/2022, allegata, presentato in data 09/02/2022 al protocollo Generale dell'Ente al n. 2165, ed integrato il 18/03/2022 al n. 4280, dal Sig. Adriano Falcone, nato a Battipaglia il 08/07/1964, e residente in Montecorvino Rovella alla via Sabini n.4, per la ristrutturazione edilizia (art. 3, c.1, lett. d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) mediante demolizione e ricostruzione di fabbricato unifamiliare sito in via Sabini n.4, frazione San Martino del Comune di Montecorvino;
- **CHE** in data 15 settembre 2022 si acquisiva al protocollo generale dell'Ente al n. 14894 domanda di adozione ed approvazione del PUA di iniziativa privata con allegata documentazione tecnico ed amministrativa;
- **CHE** il Responsabile del Procedimento, sulla scorta di quanto presentato con la predetta domanda ha richiesto una integrazione documentale con nota prot. n° 15999 del 05/10/2022;
- **CHE** con note prot. n° _____ del _____, prot. n° _____ del _____ e prot. n° _____ del _____ è stata trasmessa la documentazione integrativa richiesta;
- **CHE** il progetto è risultato conforme alle leggi vigenti in materia ed al regolamento edilizio allegato al vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), così come attestato dal RUP e di cui al prot. _____ del _____;
- **CHE** il progetto proposto ha superato l'iter amministrativo di approvazione;
- **VISTO** il progetto, con allegato computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primarie da realizzare e trasferire gratuitamente al Comune, quest'ultimo acquisito al protocollo generale dell'ente il _____ al n° _____;
- **VISTO**, altresì l'allegato grafico progettuale relativo alla sistemazione esterna delle aree con evidenziate quelle da cedere gratuitamente al Comune e precisamente: " _____", acquisito al protocollo generale dell'ente il _____ al n° _____;
- **CHE** per la realizzazione del programma costruttivo il costituito si dichiara disposto ad accettare ed assumere i relativi impegni con le prescrizioni ed i criteri di cui alle norme tecniche di attuazione vigenti;

TUTTO CIO' PREMESSO

convengono e stipulano la presente convenzione regolata dagli articoli che seguono.

ART. 1

La premessa, perché vera e reale, forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2

I Signori **Falcone Adriano** e **D'Angelo Antonietta**, sopra generalizzati, in attuazione dell'intervento edificatorio di cui trattasi, si impegnano a realizzare, a proprie spese, le opere di urbanizzazione occorrenti e consistenti *nella sistemazione della strada di accesso riportata nell'apposita planimetria di progetto di cui all'Allegato "A"*,

Il costituito prende atto, per sè e per i suoi successori o aventi causa, che il divieto di edificazione resterà fermo fino a quando non sarà stipulata e resa esecutiva la presente convenzione ed il relativo atto non sarà trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

ART. 3

I costituiti sigg. **Falcone Adriano** e **D'Angelo Antonietta** si impegnano inoltre a cedere gratuitamente al Comune:

URBANIZZAZIONI PRIMARIE E AREE COPENSATIVE PER SPAZI E STRADE

- Sistemazione della strada comunale comprensiva della pavimentazione della stessa tipologia già esistente al margine della stessa
- Cessione senza corrispettivo al Comune delle aree a viabilità e indicate nel grafico progettuale (si veda l'Allegato "A");

I costi definitivi delle opere di urbanizzazione ammontano ad € _____, come da computo metrico allegato.

ART. 4

DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME EDILIZIE

L'utilizzazione delle zone è descritta nella relazione contenente le norme tecniche di esecuzione relative al progetto urbanistico.

Per l'edificazione dell'edificio residenziale alla località San Martino Vecchio saranno osservate le prescrizioni e le limitazioni specificate nelle norme tecniche.

Il Permesso di Costruire dovrà rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione.

Tutte le aree, gli edifici, i manufatti e gli impianti rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto urbanistico, in conformità anche a quanto risulta dagli articoli della presente convenzione e dei relativi allegati, e non potranno essere modificati se non previo formale assenso del Comune.

ART. 5

URBANIZZAZIONE

I Signori **Falcone Adriano** e **D'Angelo Antonietta** s'impegnano a provvedere, a propria cura e proprie spese da scomputare dagli oneri di urbanizzazione, alla progettazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte, completa di tutte le parti, così come indicato nella relazione tecnica e nel progetto generale e nel computo metrico allegato.

I costituiti pertanto s'impegnano a presentare particolari costruttivi delle opere da realizzare.

ART. 6

CESSIONE OPERE URBANIZZAZIONE

Saranno cedute al Comune in acconto sugli oneri di urbanizzazione le seguenti opere di urbanizzazione consistenti in:

- Sistemazione della strada comunale con pavimentazione della stessa tipologia già esistente;
- Cessione senza corrispettivo al Comune delle aree a viabilità e parcheggio indicate nel grafico progettuale (si veda l'Allegato "A");

I Signori **Falcone Adriano** e **D'Angelo Antonietta** si impegnano ad ultimare le opere di cui all'Allegato "A" **entro il termine massimo indicato al successivo art. 9.**

Per tali opere la direzione lavori dovrà essere affidata ad un professionista abilitato il cui nominativo dovrà essere comunicato al Comune prima dell'inizio dei lavori unitamente a quello della ditta esecutrice.

L'Amministrazione Comunale, a mezzo del personale dell'Ufficio Tecnico, vigilerà che i lavori vengano eseguiti a regola d'arte ed in conformità dei progetti esecutivi ed ai disciplinari ad essi allegati.

L'opera verrà collaudata da uno o più professionisti designati dalla Amministrazione Comunale entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori a far data dalla richiesta formale del costituito.

Le operazioni di collaudo dovranno esaurirsi in giorni trenta.

Le spese di collaudo sono a carico dei sigg. **Falcone Adriano e D'Angelo Antonietta**.

L'approvazione del collaudo dovrà avvenire nei successivi trenta giorni a far data dall'ultimo verbale di visita di collaudo.

Nei successivi trenta giorni l'Amministrazione dovrà prendere in carico l'opera di urbanizzazione collaudate.

Fino alla data di approvazione del collaudo sono a carico dei costituiti sigg. **Falcone Adriano e D'Angelo Antonietta** gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera.

A collaudo approvato l'opera sarà consegnata al Comune che assumerà a proprio carico tali oneri.

ART. 7

CESSIONE DELLE AREE

Il sig. Falcone Adriano assume l'impegno di cedere gratuitamente al Comune l'area di mq. ____00, così come individuato sull'allegata planimetria di progetto (si veda l'Allegato "A"), acquisita al protocollo generale dell'ente il _____ al n° _____.

Pertanto il costituito sig. Falcone Adriano con la stipula della presente convenzione si obbliga per sé e per gli altri aventi causa a qualsiasi titolo a trasferire gratuitamente al Comune tutte le aree di cui al presente articolo **entro 3 mesi** dal collaudo delle opere di urbanizzazione.

La cessione gratuita non potrà essere oggetto di retrocessione, anche qualora il Comune successivamente abbia cambiato destinazione urbanistica.

A cura e spese dello stesso sig. Falcone Adriano dovrà essere redatto il Tipo di Frazionamento relativo alle opere da cedere definitivamente al Comune nonché l'individuazione del tracciato della strada denominata "_____", che dovrà avere l'approvazione da parte dell'U.T.E. propedeutico all'atto di cessione gratuita delle aree.

Il Comune si impegna a mettere in essere la procedura del punto di vista amministrativo finalizzata al rilievo del tracciato stradale esistente di proprietà comunale.

Con la presente convenzione si autorizza i sigg. Falcone Adriano e D'Angelo Antonietta a realizzare le opere sul suolo di proprietà comunale.

ART. 8

TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate anche gradualmente in modo però da assicurare sempre i servizi agli edifici da costruire.

ART. 9

TEMPI MASSIMI DI ESECUZIONE E CESSIONE

I sigg. Falcone Adriano e D'Angelo Antonietta si obbligano a completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione, con la relativa cessione e consegna, nel termine massimo del _____.

Salvo, ove ne ricorrano gli estremi, l'applicazione del disposto del successivo art. 12, qualora non sia stato possibile addivenire, nei termini e nei tempi previsti, alla stipula dell'atto di cessione delle opere, queste saranno di diritto nella proprietà e disponibilità del Comune alla scadenza della presente convenzione, senza obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura.

ART. 10

MODALITA' DI CESSIONE DELLE OPERE E IMPIANTI

La cessione delle opere e degli impianti relativi alle urbanizzazioni avverrà dopo la loro esecuzione, in conformità dei progetti presentati e collaudati; il tutto secondo i tempi ed i termini previsti negli articoli precedenti.

ART. 11

TRASFERIMENTO E ADESIONE DEI PATTISTI ALLA CONVENZIONE

I costituiti sigg. Falcone Adriano e D'Angelo Antonietta si impegnano a inserire in eventuali atti di trasferimento del lotto edificabili le clausole di cui appresso, da trascrivere alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno e notificandone all'Amministrazione Comunale la copia autentica a mezzo lettera raccomandata:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Montecorvino Rovella in data _____ e trascritta il _____ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali".

"L'acquirente si impegnerà, per sé e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare le norme circa l'edificazione, notificando all'Amministrazione Comunale la copia autentica dell'avvenuto trasferimento".

Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1321 c.c..

ART. 12

INADEMPIENZE

In caso di inadempimento grave e manifesta da parte dei sigg. sigg. Falcone Adriano e D'Angelo Antonietta a una qualsiasi delle clausole della presente convenzione il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori, per procedere d'ufficio, in danno dell'inadempiente, previo formale preavviso di giorni quindici.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno, e previo rimborso delle spese sostenute dalla P.A., saranno revocati i provvedimenti di sospensione.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre dichiarare, in danno ai sigg. Falcone Adriano e D'Angelo Antonietta, la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita nei seguenti casi:

- a) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dalla P.A. per il rispetto della convenzione;
- b) il rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e servizi previsti dalla convenzione;
- c) la mancata reintegrazione, nel termine fissato dalla P.A., della fidejussione di cui all'articolo seguente;
- d) il mancato adempimento degli obblighi in materia d'imposta di registro, inerenti la presente convenzione o a essa conseguenti, nonché di quelli relativi ad altri enti interessati a norma della presente convenzione;
- e) il ripetuto mancato inserimento, da parte del sig. _____, nei contratti di vendita dei lotti delle clausole di cui all'art. 11;
- f) le reiterate e gravi violazioni alle norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai sigg. Falcone Adriano e D'Angelo Antonietta per effetto della convenzione, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte della P.A. e della piena proprietà e disponibilità delle opere, dei manufatti e degli impianti, senza obbligo da parte della P.A. medesima a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

ART. 13

GARANZIE

A garanzia di un esatto adempimento della presente convenzione e dell'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste, nonché per ogni spesa il costituito sig. _____ ha provveduto alla sottoscrizione di una regolare **polizza fidejussoria** a prima chiamata con rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale, ai sensi del secondo comma dell'articolo 1944 c.c., rilasciata dalla società _____ - Agenzia _____, n. polizza _____ con decorrenza _____, scadente il _____, per l'importo di _____

_____ tacitamente rinnovabile salvo disdetta liberatoria scritta da parte di questo Ente, corrispondente al costo complessivo delle opere di urbanizzazione.

Il sig. _____ inoltre si impegna:

- a) a integrare il valore della fidejussione rispetto all'entità originaria nel caso in cui esso si palesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta;
- b) a integrare la fidejussione qualora venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

In caso di inadempimento degli obblighi assunti nella presente convenzione il Comune si riserva espressamente la possibilità di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del sig. _____ inadempiente ed a spese del medesimo avvalendosi della garanzia, e dando un termine dichiarato dalle parti congruo, e a seguito di diffida ad adempiere, di almeno 30 giorni. Scaduti i termini delle diffida e di ingiunzione di adempimento il Comune si riserva di procedere all'espropriazione e ad eseguire direttamente i lavori utilizzando le garanzie.

Tale garanzia fidejussoria verrà estinta dopo intervenuto il collaudo favorevole, previsto dal precedente articolo 6 e la cessione gratuita delle aree al Comune.

Il Comune, comunque mantiene integro e pieno il diritto di avvalersi sulla garanzia per ogni inadempimento agli obblighi della presente convenzione.

ART. 14

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La validità della presente convenzione decorre dalla data di sottoscrizione, ed è valida sino alla **data del _____ termine massimo ed improrogabile.**

ART. 15

CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Ogni eventuale controversia comunque relativa alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione della presente convenzione, una volta esperiti senza esito tutti i tentativi di soluzione amichevole, che le parti si impegnano a ricercare in via prioritaria, sarà decisa mediante ricorso ad arbitrato rituale, con devoluzione ad un Collegio Arbitrale.

Il Collegio, che avrà sede in Montecorvino Rovella, sarà composto da 3 (tre) membri nominati: uno da ciascuna parte, ed il terzo, con funzioni di Presidente, dai primi due in accordo tra loro, o in ipotesi di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Salerno, su istanza della parte più diligente. Al medesimo Presidente del Tribunale comporterà altresì di nominare l'Arbitro per conto della parte che non vi abbia provveduto entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta di arbitrato fattale dall'altra parte a mezzo atto notificativo o raccomandata A.R. contenente la designazione dell'Arbitro della parte richiedente.

Il Collegio procederà con libertà di forme, restando obbligatoria la sola osservanza del principio di contraddittorio e deciderà secondo diritto nei termini perentori di 60 (sessanta) giorni, senza facoltà di proroghe o dilazioni.

ART. 16

ONERI FISCALI

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per il trasferimento gratuito alle aree al Comune, sono a carico dei costituiti sigg. Falcone Adriano e D'Angelo Antonietta che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia nonché qualunque altra disposizione agevolativa in materia, sia presente sia futura; i compensi e le spese varie, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle polizze assicurative fidejussorie e delle lettere di garanzia, sono a carico dei costituiti.

Le spese per i frazionamenti, registrazione, trascrizione e stipula degli atti di cessione/asservimento/servitù, integrazioni e/o modifiche della presente convenzione, faranno capo ai sigg. Falcone Adriano e D'Angelo Antonietta o a suoi aventi causa.

ART. 17

CLAUSOLE FINALI DI CHIUSURA

Ai sensi dell'art. 21, Legge 19/03/1990, n° 55, le parti si danno reciprocamente atto che non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 quater del codice penale.

I sigg. Falcone Adriano e D'Angelo Antonietta dichiarano espressamente di poter contrarre con la pubblica amministrazione.

I Costituiti
Sig. Falcone Adriano

Il Responsabile Area Tecnica
Ing. Paolo CARRAFIELLO

Sig.ra D'Angelo Antonietta
